

Häufige Fragen und Antworten zum Immobilienhandelsfonds mit Portfoliostrategie

1. Was ist ein Immobilienhandelsfonds mit Portfoliostrategie?

Der PROJECT Fonds STRATEGIE ist ein einzigartiges Anlagekonzept: Herkömmliche Fondsangebote erwirtschaften nur durchschnittliche Renditen durch langfristiges Halten von Immobilien. Der PROJECT Fonds STRATEGIE geht einen wesentlichen Schritt weiter:

Das Fondsmanagement handelt mit Immobilien so, dass zu Beginn attraktiver Entwicklungsphasen Objekte eingekauft, professionell weiterentwickelt und nach überschaubarer Haltedauer mit Gewinn verkauft werden. Im Laufe der Anlagedauer wird das Kapital mehrfach gewinnbringend eingesetzt.

Zudem unterscheidet sich dieses Fonds-konzept von anderen Immobilienhandelsfonds, indem zur Stabilisierung der Anlage in die sich unterschiedlich entwickelnden Anlageklassen Wohnen, Gewerbe und Real Estate Private Equity nach individueller Gewichtung des Anlegers investiert wird.

2. Was sind die wesentlichen Vorteile des Fonds?

Der Fonds nutzt sowohl attraktive Mietrenditen als auch Wertsteigerungspotentiale ausgewählter Immobilien, die durch professionellen Handel nochmals deutlich erhöht werden. Durch Streuung in verschiedene Anlageklassen und Standorte sowie die Streuung innerhalb der jeweiligen Anlageklasse bei gleichzeitigem Verzicht auf Fremdfinanzierung wird die Stabilität der Anlage deutlich erhöht: Hohe Chancen mit Sicherheit (Erklärung der PROJECT Formel. Alternativ ausführliche Erklärung der 10 entscheidenden Vorteile auf Seite 19 Informationsbroschüre).

3. Welche Risiken bestehen bei der vorliegenden Kapitalanlage? Wie sorgt der Initiator für Stabilität der Anlage?

Eine Kommanditbeteiligung ist eine unternehmerische Investition mit üblichen Chancen und Risiken. Im ungünstigsten Fall kann ein Verlust des eingezahlten Kapitals entstehen.

Zur Stabilisierung der Anlagegelder wurde speziell für den PROJECT Fonds STRATEGIE ein ausgefeiltes Sicherheitskonzept entwickelt, wie zum Beispiel Verzicht auf Fremdfinanzierung, Aufteilung in verschiedene Anlagesegmente, Investition in mehrere Immobilien je Segment und Festlegung hoher Qualitätskriterien für die Objektauswahl:

Bei Fremdfinanzierung eines Fonds können bei Mietausfall durch Wegfall der monatlichen Einnahme oft Zins und Tilgung nicht mehr bedient werden. Zudem besteht bei Fremdwährungsfinanzierungen das Risiko, dass selbst nach planmäßiger Tilgung durch unterschiedliche Wertentwicklung der Währungen das Darlehen nicht vollständig getilgt ist. Alle mit einer Fremdfinanzierung verbundenen Risiken entfallen beim PROJECT Fonds STRATEGIE.

Die Aufteilung in drei verschiedene sich unterschiedlich entwickelnde Anlageklassen Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Real Estate Private Equity stabilisiert in hohem Maße den Anlageerfolg, da die unterschiedlichen Wertschwankungen sich gegenseitig zum großen Teil aufheben. Erasmus von Rotterdam hat es so ausgedrückt: „Vertraue nicht alle Deine Waren einem einzigen Schiff an.“

Durch die Investition in mehrere Immobilien je Segment steht der Anlageerfolg wie bei einer Investmentanlage insgesamt auf vielen Beinen, ohne von der Entwicklung eines einzigen Objektes abhängig zu sein.

Die Festlegung entsprechender Qualitätskriterien für die Objektauswahl wie z.B. die Verpflichtung zur Erstellung von Wertgutachten durch einen öffentlich vereidigten Sachverständigen ab 1 Million Euro Ankaufsumme verpflichtet die Fondsgeschäftsführung zur Auswahl von Objekten mit stabilem Entwicklungspotential.

4. Hat der Initiator entsprechende Erfahrung?

Die PROJECT-Gruppe besitzt eigenes Know-how im Baubereich und deckt alle wesentlichen Teile der Immobilienentwicklung, der Verwaltung und auch des Verkaufs im Interesse des Fonds selbst ab. Die Verantwortlichen bringen Immobilien- und Bauerschaft aus der Realisierung von Immobilienobjekten von über 300 Millionen Euro ein.

5. Hat der Initiator Erfahrung mit geschlossenen Fonds? Gibt es eine Leistungsbilanz?

Der Initiator ist seit 1998 erfolgreich am Markt tätig und hat bereits über 10 Fonds erfolgreich aufgelegt. Die Leistungsbilanz ist von einem Wirtschaftsprüfer testiert und steht im Internet zur Verfügung.

6. Ist der Strategiefonds ein Blindpool?

Der PROJECT Fonds STRATEGIE handelt mit Immobilien, das heißt, er kauft und verkauft Objekte regelmäßig. Insofern kann sich der Fonds nicht von vornherein auf spezielle Immobilien festlegen und hat dadurch Blindpoolcharakter. Allerdings unterscheidet sich der PROJECT Fonds STRATEGIE deutlich von üblichen Blindpools, indem nach klaren und vorab festgelegten Qualitätskriterien die Investitionsentscheidungen getroffen werden.

Weitere Vorteile, die dadurch entstehen, dass die Objekte nicht vorab festgelegt werden, sind folgende:

Die Möglichkeit, auf Marktentwicklungen und Veränderungen im Interesse des Anlegers flexibel zu reagieren.

Die Möglichkeit, auf jegliche Fondsfinanzierung und alle damit verbundenen Risiken zu verzichten.

7. Wie wird sichergestellt, dass das investierte Kapital ordnungsgemäß verwendet wird?

Es gibt umfassende Qualitätskriterien, die in einer vorgeschalteten Due Diligence (Prüfung der möglichen Investitionsobjekte für die Entscheidung) genau geprüft werden. Darüber hinaus überwacht ein externer Anlageausschuss und ein neutraler Wirtschaftsprüfer als Mittelverwendungskontrolleur den richtigen Einsatz der Anlagegelder.

8. Welche Renditen entstehen im Fonds? Auch unter schlechten Rahmenbedingungen?

Durch die Kombination aus Immobilienhandel, Verzicht auf Fremdfinanzierung und Aufteilung in drei unterschiedliche Anlagebereiche entwickelt der Fonds selbst bei schwierigen Rahmenbedingungen positive Ergebnisse. (jetzt: Erklärung Renditeszenarien bei schwierigen Rahmenbedingungen S. 17 Informationsbroschüre bzw. S. 45 Emissionsprospekt).

Bei attraktiven Rahmenbedingungen können die Gewinne auch erkennbar höher ausfallen als dargestellt.

9. Wie kann die monatliche gewinnunabhängige Ausschüttung gezahlt werden?

Die monatliche gewinnunabhängige Ausschüttung ist bei Volleinzahlung der Zeichnungssumme möglich. Durch das Fehlen einer Finanzierung fließen die Mieteinnahmen aus den Objekten im Wesentlichen dem Fonds zu und schaffen so planbare Einnahmen.

Würde in einem speziellen Jahr die Vorabausschüttung nicht durch tatsächliche Erträge gedeckt, vermindert dieser Teil die Substanz.

Ergänzende Gewinnerlöse aus dem Verkauf der Immobilien überschreiten die jeweilige Vorabausschüttung, was zu einer Restzahlung der überschüssigen Erträge am Ende der Laufzeit führt.

10. Woran verdient der Initiator?

Im PROJECT Fonds STRATEGIE wird neben einer überschaubaren Kostenstruktur sichergestellt, dass keine verdeckten Zwischengewinne durch vorgeschalteten Immobilienhandel realisiert werden. Der Anleger genießt den vollen Einkaufsvorteil. Die beauftragten Managementunternehmen sind bei erfolgreichem Handel oberhalb eines festgelegten Mindestgewinnes für den Anleger am erzielten Mehrwert beteiligt.

11. Wie sorgt der Fonds dafür, dass das eingezahlte Geld zügig angelegt wird?

Der STRATEGIE Fonds investiert in mehrere Objekte überschaubarer Größe, anstatt in wenig große. Darüber hinaus bilden die einzelnen PROJECT Fonds Einkaufsgemeinschaften, um durch Kapitalbündelung frühzeitig attraktive Investitionen für ihre Zeichner zu ermöglichen.

12. Wie weit kann der Anleger seine individuelle Anlageverteilung selbst wählen?

Zur Wahrung einer möglichst hohen Stabilität fließt das Anlagegeld zu jeweils mindestens 20 % in jeden der drei angebotenen Anlagebereiche. Den Rest verteilt der Anleger individuell in 5%-Schritten. Diese individuelle Aufteilung für jeden Zeichner zu ermöglichen, ist das besondere Anliegen der PROJECT. Eine aufwändige und ausgefeilte Software ordnet dem Zeichner korrekt die jeweiligen Gewinne aus den unterschiedlich gewichteten Anlageklassen zu.

13. Wie sind die Zeichnungsmodalitäten? Gibt es Mindestzeichnungssummen bzw. Maximalhöhen?

Die Mindestzeichnungssumme bei Einmalzahlung beträgt 5.000 € zuzüglich 5 Prozent Agio, bei der Teilzahlungsvariante 10.000 € zuzüglich Agio.

Bei Teilzahlung werden zu Beginn 15 Prozent der Zeichnungssumme als Ersteinzahlung fällig, die Restsumme als monatliche Teilzahlung über die Laufzeit.

Eine Maximalzeichnungssumme gibt es nicht.

14. Welche Möglichkeiten der Ausschüttung kann ich wählen?

Bei Einmalzahlung (bzw. Volleinzahlung) wählen Sie zwischen folgenden Möglichkeiten:

Wiederanlage der Ausschüttung

Auszahlung der jeweiligen Ausschüttung

Gewinnunabhängige Vorabauschüttung von 4% pro Jahr, monatlich anteilig vorschüssig ausbezahlt

15. Wie lange ist mein Kapital gebunden?

Sie können Ihre Laufzeit in Jahresschritten bestimmen: Mindestens 10 Jahre Anlagedauer, maximal 25 Jahre.

16. Wird eine Finanzierung meiner persönlichen Anlage angeboten?

Nein – eine Finanzierung der persönlichen Einlage ist weder vorgesehen noch gewünscht, aus den gleichen Gründen wie bei Verzicht der Fremdkapitalaufnahme auf Fondsebene.

17. Gibt es einen Mittelverwendungskontrolleur?

Ja, die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Hamburg.

18. Wie erhalte ich als Anleger Informationen zu der Entwicklung des Fonds?

Einmal im Jahr wird der aktuelle Geschäftsbericht an die Anleger versandt. Darüber hinaus werden Einkauf und Verkauf der Fondsobjekte des jeweiligen Fonds auf der Website der PROJECT dargestellt.

19. Kann der Anleger die Zahlung aussetzen?

Normalerweise nein. In Härtefällen wie Arbeitslosigkeit kann das Fondsmanagement dem Anleger eine Zahlungspause bis zu einem Jahr einräumen. Die Dauer der Anlage verlängert sich um diesen Zeitraum.

20. Kann der Anleger den Vertrag vorzeitig kündigen?

Normalerweise nein. In Härtefällen kann das Fondsmanagement eine frühzeitige Kündigung zulassen. Die gesamten weichen Kosten werden in diesem Fall vom Guthaben abgezogen.

Diese Möglichkeit ist ohne Nachteil für die anderen Zeichner nur aufgrund des flexiblen Investitionskonzeptes eines Immobilienhandelsfonds ohne Fremdfinanzierung möglich.

21. Was passiert, wenn der Anleger verstirbt?

Dann tritt die geregelte bzw. gesetzliche Erbfolge mit allen Rechten und Pflichten ein.

22. Wie erfolgt die Besteuerung der Ausschüttung?

Das jeweilige Jahresergebnis bezüglich gewerblicher Einkünfte wird jährlich dem Anleger mitgeteilt. Ebenso erhält das jeweilige Wohnsitzfinanzamt durch den Fonds die steuerlichen Ergebnismitteilungen des Anlegers, so dass keine besonderen Anträge durch den Gesellschafter abgegeben werden müssen.

23. Wird der Fonds rückabgewickelt, wenn er nicht voll geschlossen wird?

Durch das Eigenkapitalprinzip des Fonds gibt es keine Nachteile für den Zeichner, wenn die Zielsumme von 50 Millionen Euro nicht erreicht wird. Das Einbringen der Mindestzeichnungssumme in Höhe von 10 Millionen wird nach bisherigen Erfahrungen durch etablierte Vertriebspartner sichergestellt.

24. Ist der Prospekt nach IDW-Standard erstellt und von der BaFin genehmigt?

Ja.

25. Gibt es ein Prospektprüfungsgutachten (nach IDW S4)?

Ja.

26. Wo ist der Fonds einsetzbar?

Bei Mandanten mit Bedarf an Sachwertanlagen und Anlagedauer von mindestens 10 Jahren.

Für renditeträchtigen Kapitalaufbau.

Als Beimischung zu bestehenden Anlagen.

Als Stabilisierung von Investmentanlagen.

27. Ist der Vermittler von der Produkthaftung freigestellt?

Ja. Der Vermittler erhält darüber hinaus eine weiterreichende Haftungsfreistellung durch PROJECT, wenn die von PROJECT zur Verfügung gestellten Unterlagen korrekt verwendet werden.